

## B & K Special I

08/2015

### Mietpreisbremse 2015 - Begrenzung des Mietanstiegs bei Wiedervermietung von Bestandswohnungen in angespannten Wohnungsmärkten

#### I. Ausgangslage

Sie sind Vermieter oder Mieter von Wohnraum und haben aus den Medien von der neuen „Mietpreisbremse“ erfahren. Sie fragen sich, ob diese auch für Ihr Mietverhältnis gilt und was dies konkret für Sie bedeutet bzw. worauf Sie sich künftig einzustellen haben.

#### II. Aktuelle Rechtslage im Überblick

Der Bundestag hat im April 2015 ein neues Mietrechtsnovellierungsgesetz verabschiedet, das am 01.06.2015 in Kraft getreten ist. Das Gesetz enthält u.a. eine sogenannte „Mietpreisbremse“. Mit ihr soll auf angespannten Wohnungsmärkten eine angemessene Versorgung mit Wohnraum auch für Bezieher geringer und mittlerer Einkommen gesichert werden, ohne die Attraktivität von Investitionen in den Bau neuer Mietwohnungen oder in die Modernisierung von Bestandswohnungen zu schmälern. Hierzu wurden die §§ 556d bis 556g neu ins BGB aufgenommen.

Kernvorschrift ist der neue § 566d BGB. Hiernach darf bei Abschluss eines Mietvertrages über Wohnraum in einem zuvor durch Rechtsverordnung bestimmten Ge-

biet mit angespanntem Wohnungsmarkt die Miete bei Mietbeginn die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 % übersteigen.

Die Landesregierungen sind ermächtigt, die Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt in einer Rechtsverordnung für die Dauer von maximal 5 Jahren zu bestimmen. Die Rechtsverordnungen müssen begründet werden. § 556d Abs. 2 BGB enthält einige Fallbeispiele, die auf einen angespannten Wohnungsmarkt schließen lassen. Aus der Begründung muss sich für Vermieter und Mieter ergeben, auf Grund welcher Tatsachen ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt vorliegt.

#### III. Betroffene Städte u. Gemeinden

Von der Möglichkeit, per Rechtsverordnung die Gebiete zu bestimmen, in denen die Mietpreisbremse gelten soll, wurde als erstes für die Stadt Berlin Gebrauch gemacht.

Mittlerweile haben mit Wirkung ab dem 01.07.2015 auch Hamburg und NRW eine entsprechende Rechtsverordnung erlassen. In NRW hat die Landesregierung in

der Rechtsverordnung 22 Städte bestimmt, in denen die Mietpreisbremse wirken soll, u.a. in den Städten Köln, Düsseldorf, Bonn und anderen, auch kleineren Städten entlang der Rheinschiene sowie in weiteren Universitätsstädten wie z.B. Aachen, Münster, Bielefeld und Paderborn.

#### IV. Die 110 %-Grenze

Nach der neuen Regelung in § 556d Abs. 1 BGB (Mietpreisbremse) ist bei einer Weitervermietung einer in den räumlichen Anwendungsbereich der Mietpreisbremse fallenden Wohnung nur eine Miete i.H.v. 10 % über der gemäß § 558 Abs. 2 BGB ortsüblichen Vergleichsmiete zulässig.

Die „ortsübliche Vergleichsmiete“ besteht üblicherweise nicht in einem einzigen Miethöhwert, sondern in einer Bandbreite. Wenn es in der Gemeinde einen einfachen oder qualifizierten Mietspiegel gibt, kann dieser zur Ermittlung der Bandbreite herangezogen werden. Als Wiedervermietungsmiete kann 110 % des Oberwertes des Mietspiegelfeldes vereinbart werden. Besteht kein Mietspiegel, ist es für einen Vermieter oft schwierig, die zulässige Miete zu ermitteln.

Der Oberwert eines Mietspiegelfeldes ist aber nicht zwingend maßgeblich. Der Vermieter kann auch Einzelvergleichsmieten zur Feststellung der zulässigen Wiedervermietungsmiete heranziehen.

#### V. Ausnahmen

Die Mietpreisbremse gilt nicht

- in Städten und Gemeinden bzw. Gemeindeteilen, die in der Rechtsverordnung der Landesregierung nicht ausdrücklich aufgeführt sind, auch wenn dort ebenfalls der Wohnungsmarkt angespannt und eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen gefährdet ist;
- für neue Wohnungen (Neubau), die nach dem 01.10.2014 erstmals genutzt und vermietet werden (§ 556f S. 1 BGB). Für den Stichtag maßgebend ist nicht die Fertigstellung, sondern allein der Tag des Mietvertragsabschlusses. Diese Ausnahmeregelung gilt wohnungs- und nicht hausbezogen, so dass z.B. auch die bei einem Dachgeschossausbau in einem Altbau entstehende neue Wohnung von der Geltung der Mietpreisbremse ausgenommen ist. Als Neubau gilt insoweit auch die unter wesentlichem Bauaufwand (d.h. ca. 1/3 des für eine Neubauwohnung erforderlichen Aufwandes) erfolgte Schaffung von Wohnraum durch Änderung, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden;
- für die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung (§ 556f S. 2 BGB). „Umfassend“ ist eine Modernisierung, wenn sie einen solchen Umfang aufweist, dass eine Gleichstel-

lung mit Neubauten gerechtfertigt erscheint. Durch die Modernisierung muss hinsichtlich der Heizung, Fenster, Sanitäreinrichtungen, Elektroinstallationen, Fußböden und der energetischen Eigenschaften ein Zustand wie bei einer Neubauwohnung erreicht werden;

- für die Vermietung von Wohnungen oder Wohnräumen gemäß § 549 Abs. 2 u. 3 BGB, die bestimmten Schutzvorschriften unterliegen, wie z.B. Räume in einer vom Vermieter selbstgenutzten Wohnung, Wohnräume nur zum vorübergehenden Gebrauch oder in Studentenwohnheimen u.a.;
- für Gewerberaummietverhältnisse, wohl aber für Mischmietverhältnisse.

## VI. Höhere Vormiete

Ist die zuletzt geschuldete zulässige Miete des vorherigen Mieters einer Wohnung (Vormiete) höher als die nach § 556d Abs. 1 BGB zulässige Miete, so darf die höhere Vormiete grundsätzlich auch mit dem neuen Mieter vereinbart werden und zwar auch in Gebieten, in denen die Mietpreisbremse gilt. Bei der Ermittlung der Vormiete hat eine Mietminderung zu Zeiten des Vormieters sowie eine Mieterhöhung, die mit dem Vormieter innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart worden ist, unberücksichtigt zu bleiben.

Hat ein Vermieter in den letzten 3 Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen i.S.d. § 555b BGB durchgeführt, darf er nach § 556e Abs. 2 BGB die unter Berücksichtigung der Mietpreisbremse zulässige Miete um den Betrag überschreiten, der sich bei einer Mieterhöhung nach § 559 Abs. 1 BGB ergäbe. Erhaltungsmaßnahmen und Mietermodernisierungen dürfen insoweit nicht berücksichtigt werden.

## VII. Auskunftsanspruch

Auf Verlangen des Mieters ist der Vermieter verpflichtet, Auskunft über diejenigen Tatsachen zu erteilen, die für die Zulässigkeit der vereinbarten Miete nach den Bestimmungen der §§ 556d – 556g BGB maßgeblich sind, soweit diese Tatsachen nicht allgemein zugänglich sind und der Vermieter hierüber unschwer Auskunft geben kann (§ 556g Abs. 3 BGB). Die Auskunft muss in Textform - z.B. Schreiben oder auch E-Mail - gegeben werden. Der Auskunftsanspruch soll den Mieter in die Lage versetzen, die Erfolgsaussichten einer etwaigen Rückforderungsklage und die Risiken einer teilweisen Mietzahlungseinstellung zu überprüfen.

## VIII. Folge von Verstößen

### 1. Unwirksamkeit

Alle Vereinbarungen, die von den §§ 556d - 556g BGB zum Nachteil des Mieters abweichen, sind unwirksam (§ 556g Abs. 1

S. 1 BGB). Für die Vereinbarung der Miethöhe gilt allerdings eine Sonderregel. Nach dieser ist nur der Teil der Miete unwirksam, der die zulässige Miete – 110 % der ortsüblichen Vergleichsmiete – übersteigt. Dies kann insbesondere in den Fällen Bedeutung erlangen, in denen der Vermieter gegen den Mieter auf Zahlung rückständiger Mieten klagt oder eine außerordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzug ausspricht.

## 2. Rückforderungsanspruch

Nach § 556g Abs. 1 S. 3 BGB steht dem Mieter gegen den Vermieter wegen überzahlter Mieten ein Rückforderungsrecht nach Bereicherungsgrundsätzen zu. Der Rückforderungsanspruch entsteht allerdings erst, wenn der Mieter einen Verstoß gegen die Vorschriften der §§ 556d bis 556g BGB gegenüber dem Vermieter rügt. Die Rüge ist Anspruchsvoraussetzung. Der Vermieter muss dem Mieter gemäß § 556g Abs. 2 S. 1 BGB nur die Überzahlungen der Mieten zurückzahlen, die nach Zugang der Rüge fällig geworden sind.

Die Rüge muss begründet werden und bedarf der Textform (§§ 556g Abs. 2 S. 2 u. Abs. 4 BGB). Die Begründung muss die Zugehörigkeit der Mietwohnung zum Anwendungsbereich der Mietpreisbremse beinhalten - wobei die Bezugnahme auf die einschlägige Rechtsverordnung reicht - und die ortsübliche Miete bezeichnen.

In der Praxis wird es in Fällen des Überschreitens der zulässigen Miethöhe für den Mieter daher oftmals einfacher sein,

den überhöhten Teil der Miete einfach nicht mehr zu zahlen, als diesen nach einer Rüge zunächst weiterzuzahlen und später zurückzufordern.

## IX. Fazit

Ob die Zielsetzung des Gesetzgebers, mit den neuen Bestimmungen zur Mietpreisbremse in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt eine angemessene Versorgung mit Wohnraum auch für Bezieher geringer und mittlerer Einkommen zu sichern, erreicht werden kann, muss sich erst noch herausstellen. Absehbar ist aber schon jetzt, dass sowohl die neuen gesetzlichen Bestimmungen als auch die Auswahlentscheidung der Landesregierungen, in welchen Gebieten die Mietpreisbremse gilt, in der Praxis zu einer Vielzahl von Fragen und Problemen führen wird. Deren Klärung wird oftmals – wenn sich Vermieter und Mieter im Einzelfall nicht gütig einigen - nur unter Einschaltung der Gerichte möglich sein.

### Information:

Der Inhalt dieser Information wurde nach bestem Wissen und Kenntnisstand erstellt. Mit Rücksicht auf die Komplexität der angesprochenen Themen und den ständigen Wandel der Rechtsmaterie bitten wir um Verständnis, wenn wir unsere Haftung und Gewährleistung auf Beratungen in individuellen Einzelaufträgen nach Maßgabe unserer Auftragsbedingungen beschränken und sie i. Ü., d. h. für diese Informationen ausschließen.